

REALISATIEOVEREENKOMST

REGIO ALKMAAR

PARTIJEN

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•] (BZK); en
- (2) **GEMEENTE BERGEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Y. Roos-Bakker (gemeente Bergen); en
- (3) **GEMEENTE CASTRICUM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door P. Slettenhaar (gemeente Castricum); en
- (4) **GEMEENTE DIJK EN WAARD**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door N. Langedijk (gemeente Dijk en Waard); en
- (5) **GEMEENTE HEILOO**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Vennik (gemeente Heiloo); en
- (6) **GEMEENTE UITGEEST** vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Schouten (gemeente Uitgeest).
- (7) **GEMEENTE ALKMAAR**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Nieuwenhuizen (gemeente Alkmaar).

hierna gezamenlijk te noemen "Partijen", ieder afzonderlijk als "Partij, en gemeente Bergen, gemeente Castricum, gemeente Dijk en Waard, gemeente Heiloo, gemeente Uitgeest en gemeente Alkmaar gezamenlijk als "Gemeente".

PROBLEEMSTELLING EN DOELSTELLING

- A. Er is in Nederland een tekort aan (betaalbare) woningen voor Reguliere Woningzoekenden en voor Andere Aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagengebouwen.
- B. Er is daarnaast sprake van een urgente situatie voor Oekraïense Ontheemden die als gevolg van de oorlog in Oekraïne dringend in Nederland gehuisvest dienen te worden.
- C. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft bij besluit van 24 mei 2022, nr. 2022-0000021197 de commissie versnelling tijdelijke huisvesting ingesteld. De commissie versnelling tijdelijke huisvesting werkt samen met een uitvoeringsorganisatie bestaande uit extern ingehuurd deskundigen en tevens het expertteam Woningbouw van RVO, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies en gemeenten.
- D. De uitvoeringsorganisatie biedt gemeenten, provincies, woningcorporaties, bouwbedrijven en andere initiatiefnemers praktische ondersteuning met onder andere het opsporen van kansrijke locaties en gebouwen, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dit

laatste doet zij door middel van de website <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting> waar het mogelijk is om huisvestingsaanbod aan te melden voor ondersteuning vanuit de uitvoeringsorganisatie.

- E. Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor de voornoemde urgente problemen. In dat kader hebben Partijen ook de intentie om spoedig (betaalbare) flex- en transformatiewoningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad, als aanvulling op de reguliere woningbouw. De woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen. Derhalve zetten Partijen zich in voor de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als opgenomen in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst.
- F. Uitgangspunt van Partijen is verder om andere partijen binnen Regio Alkmaar, zoals andere gemeenten, woningcorporaties en private partijen, die willen meewerken aan het (versneld) realiseren van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen ten behoeve van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen, aan te laten sluiten bij de Realisatieovereenkomst middels een allonge op de Realisatieovereenkomst. De te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen van de desbetreffende partij(en) zullen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge.
- G. Partijen wensen de afspraken in het kader van het voorgaande nader vast te leggen in deze Realisatieovereenkomst (**Realisatieovereenkomst**).

AFSPRAKEN TEN BEHOEVE VAN DOELSTELLING

1 Definities

- 1.1 Ten behoeve van deze Realisatieovereenkomst (en de daarbij behorende bijlage(n)) hebben de hierna gedefinieerde begrippen de volgende betekenis:

Andere Aandachtsgroepen	(Dreigend) dak- en thuisloze mensen, sociaal en/of medische urgenten, uitstromers intramurale voorzieningen, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten en statushouders.
Bouw- en woonrijp	het geschikt maken van het terrein voor nieuwe bouwwerken (bouwrijp) en het afwerken van de openbare ruimte rondom de nieuwe bouwwerken (woonrijp) in de breedste zin van het woord.
Financiële Herplaatsingsgarantie	een garantie waarmee BZK (financiële) risico's (deels) afdekt indien herplaatsen van de Flexwoningen na de initiële exploitatietermijn elders niet mogelijk is. Informatie over de Financiële Herplaatsingsgarantie is gepubliceerd op https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/financiële-herplaatsingsgarantie .
Flexwoningen	flexibele (verplaatsbare) woonoplossingen met een tijdelijk karakter van de flexwoningen zelf of het gebruik van de locatie waarop de flexwoningen worden geplaatst. De flexwoningen zijn betaalbare huurwoningen, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
Fysieke Herplaatsingsgarantie	een instrument dat nog niet is vastgesteld en dat nog verder vormgegeven dient te worden door BZK. BZK heeft hiermee de intentie een gebiedsontwikkeling met modulaire bouw mogelijk te maken waarbij gegarandeerd kavels beschikbaar blijven voor het kunnen plaatsen van Flexwoningen indien herplaatsen van de Flexwoningen na de initiële exploitatietermijn elders niet mogelijk is. Er wordt voorzien dat de Fysieke Herplaatsingsgarantie voor wat betreft de kwaliteit van de woningen uitgaat van minimaal de eisen

	uit het aanbestedingstraject van het RVB en het collectieve inkooptraject van Aedes.
Oekraïense Ontheemden	hieronder vallen de volgende categorieën personen die sinds 24 februari 2022 ontheemd zijn geraakt als gevolg van de militaire invasie door de Russische strijdkrachten die op die datum begon: (i) Oekraïense onderdanen die vóór 24 februari 2022 in Oekraïne verbleven; (ii) Staatlozen en onderdanen van andere derde landen dan Oekraïne die vóór 24 februari 2022 in Oekraïne internationale bescherming of gelijkwaardige nationale bescherming genoten; en (iii) Gezinsleden van de in punten (i) en (ii) genoemde personen. (Zie artikel 2 lid 1 Uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022)
Reguliere Woningzoekenden	Personen die op zoek zijn naar een betaalbare woning, anders dan personen die vallen onder de Andere Aandachtsgroepen en Oekraïense Ontheemden.
Transformatiewoningen	transformatiewoningen zijn (al dan niet tijdelijke) woningen die gerealiseerd zijn in een bestaand pand welk pand eerder een andere bestemming had dan wonen. De transformatiewoningen zullen betaalbare huurwoningen zijn, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

2 Doel van de Realisatieovereenkomst

- 2.1 Partijen wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle oplevering van Flexwoningen en Transformatiewoningen voor Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen. Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten voor het zo spoedig mogelijk realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als opgenomen in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst. Partijen leggen met de Realisatieovereenkomst de verschillende taken en verantwoordelijkheden van Partijen daartoe vast.

3 Taken en verantwoordelijkheden

- 3.1 Partijen hebben elk specifieke taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de voorbereiding, uitvoering en exploitatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst. Op hoofdlijnen zijn, voor zover relevant voor de verschillende Flexwoningen en/of Transformatiewoningen, de taken en verantwoordelijkheden van Partijen de volgende:

Gemeente

- a. De Gemeente bevordert een spoedige besluitvorming en richt de relevante procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen alsmede ten behoeve van het voorzien in de aanleg van nutsvoorzieningen en het Bouw- en woonrijp maken van de grond op de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst voortvarend in en ziet toe op een voortvarende en efficiënte feitelijke uitvoering van de besluiten.

- b. De Gemeente draagt zorg voor afspraken met woningcorporaties, investeerders en/of partners om te komen tot de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen, e.e.a. afhankelijk van de eigendomssituatie van de projectlocaties. Deze afspraken zien onder meer op Bouw- en woonrijp maken van de projectlocaties en het met, in acht neming van de relevante wet- en regelgeving, uitgeven van de grond.
- c. De Gemeente zal de bij de projecten betrokken woningcorporaties, investeerders en/of partners aansporen tot en praktisch ondersteunen bij het spoedig inkopen, ontwikkelen, realiseren en exploiteren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties, als bedoeld in de tabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst, een en ander (waar mogelijk) voorafgaand aan het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

BZK

- d. BZK bevordert de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen financieel en praktisch met de onderstaande instrumenten, voor zover deze instrumenten niet in strijd zijn met wet- en regelgeving:
 - i. BZK heeft de Financiële Herplaatsingsgarantie opengesteld.
 - ii. BZK ontwikkelt de Fysieke Herplaatsingsgarantie.
 - iii. BZK heeft door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 Flexwoningen laten bestellen om de fabrieksmatige bouwcapaciteit in 2023 maximaal te benutten, welke woningen, in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf, kunnen worden afgenomen door woningcorporaties en andere investeerders.
 - iv. Aedes heeft daarnaast met BZK een gezamenlijke bestelling voor Flexwoningen uitgevraagd, waardoor woningcorporaties gebruik kunnen maken van snellere en collectieve Inkoop..
 - v. BZK ondersteunt, onder ander door middel van de uitvoeringsorganisatie, Partijen bij realisatie van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen in meer praktische zin door middel van het bieden van hulp op juridisch en financieel vlak.

Focusoverleg Wonen

Het Focusoverleg Wonen heeft een bestuurlijke regierol bij het nader structureren van de regionale samenwerking binnen de regio. In het kader van deze regierol heeft het Focusoverleg Wonen de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- 3.1.1 opzetten en aansturen van de regionale samenwerking voor de uitvoering van de werkzaamheden die volgen uit deze Realisatieovereenkomst; en
- 3.1.2 bijhouden van een overzicht van alle te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen onder deze Realisatieovereenkomst, waarbij de (jaarlijks aan te vullen) projecttabel in Bijlage I als uitgangspunt genomen wordt; en
- 3.1.3 toezien op en monitoren van de uitvoering van de Realisatieovereenkomst en het op tempo realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen en – indien nodig voor de uitvoering en afstemming van de acties – interventies te identificeren en te adresseren die leiden tot doorbraken (waaronder aanreiken van contactpersonen en bijsturen en opzetten aanvullende acties).

Partijen gezamenlijk

- e. Voor zover de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst, waarop of waarin de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zullen worden gerealliseerd in eigendom zijn bij een of meerdere (private) partijen, bevorderen Partijen het verwerven van de grond en/of het vastgoed of bevorderen Partijen het contractueel vastleggen van het gebruik van de grond en/of het vastgoed.
- f. Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen voor het (op regionaal niveau) creëren en vergroten van draagvlak ten aanzien van het realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de in Bijlage I opgenomen projectlocaties.
- g. Partijen spannen zich in om voorafgaand aan de afloop van de eerste exploitatietermijn van de Flexwoningen naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) te zoeken waarop de Flexwoningen kunnen worden geplaatst en voor een opvolgende termijn kunnen worden geëxploiteerd en bevorderen het beschikbaar en Bouw- en woonrijp maken van deze locatie(s). Partijen zullen daarbij als volgt handelen:
 - (i) de betrokken woningcorporatie of investeerder zal binnen haar bedieningsgebied zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s);
 - (ii) indien er geen alternatieve geschikte locatie(s) beschikbaar is (zijn) binnen het bedieningsgebied van de betrokken woningcorporatie of investeerder, zal de betreffende Gemeente – indien mogelijk, gezamenlijk met de betrokken woningcorporatie of investeerder – zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) binnen de betreffende woningmarktregio;
 - (iii) indien binnen de woningmarktregio geen alternatieve geschikte locatie(s) beschikbaar is (zijn), zal de betreffende Gemeente ondersteuning vragen van de Provincie bij het zoeken van een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s);
 - (iv) indien voorgaande stappen niet leiden tot een alternatieve geschikte locatie en Partijen ten behoeve van de relevante woningen deelnemen aan de nader te ontwikkelen Fysieke Herplaatsingsgarantie, zal een landelijk marktmeester – die daarbij is voorzien – ondersteuning bieden bij de herplaatsing van Flexwoningen; en
 - (v) indien na de inzet van de landelijke marktmeester alsnog geen geschikte alternatieve locatie voor de Flexwoningen beschikbaar is, voorziet de Financiële Herplaatsingsgarantie onder voorwaarden in een geldelijke uitkering aan de betrokken woningcorporatie of investeerder. Om voor deze garantie in aanmerking te kunnen komen, is vereist dat de betrokken Partijen voldoen aan de hieraan verbonden voorwaarden.

- 3.2 Het zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) zal voor zover relevant geschieden conform de verplichtingen die voortvloeien uit (toekomstige) deelname van Partijen aan de Financiële Herplaatsingsgarantie, in welke garantie een gezamenlijke herplaatsingsladder zal worden opgenomen. In geval van strijdigheid tussen de inspanningsverplichtingen als opgenomen in dit artikel en de (herplaatsingsladder in de) Financiële Herplaatsingsgarantie, prevaleren de verplichtingen van Partijen uit de Financiële Herplaatsingsgarantie.

4 Toetreding tot deze Realisatieovereenkomst

- 4.1 Indien andere gemeenten, woningcorporaties of andere relevante partijen in de regio ambities hebben ter zake het realiseren en exploiteren van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen ten behoeve van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen en zich wensen aan te sluiten bij deze Realisatieovereenkomst, dan zullen Partijen daartoe overleg voeren via het Focusoverleg Wonen. In beginsel geldt dat Partijen zich

zullen inspannen toetreding mogelijk te maken en daartoe nadere afspraken zullen maken met de betreffende partij, tenzij er gegronde redenen zijn om dit te weigeren.

- 4.2 Het toetreden van een partij bij deze Realisatieovereenkomst zal nader worden vastgelegd in een allonge op deze Realisatieovereenkomst, waarin ambities en verplichtingen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge ter zake het aantal te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen, de doelgroep van de Flex- en/of Transformatiewoningen, etc.
- 4.3 De taken en verantwoordelijkheden zoals beschreven in deze Realisatieovereenkomst zijn mutatis mutandis van toepassing op eventueel later toetredende partijen bij de Realisatieovereenkomst. Een toetredende partij dient de verplichtingen die voor haar uit de Realisatieovereenkomst voortvloeien te aanvaarden. Aan het toetreden van een partij kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen zijn.

5 Beëindiging van de Realisatieovereenkomst

- 5.1 De Realisatieovereenkomst gaat in op het moment dat de Realisatieovereenkomst door alle Partijen is ondertekend en heeft een onbepaalde looptijd. Uiterlijk 1 januari 2026 wordt besloten of deze Realisatieovereenkomst (eventueel gewijzigd) wordt voortgezet door Partijen of wordt beëindigd door Partijen omdat alle Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zijn opgeleverd.
- 5.2 Indien Partijen of een Partij – om welke reden dan ook – overweegt te concluderen dat (haar inzet binnen) de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen niet haalbaar zijn, zal dit met de andere Partijen (bestuurlijk) worden besproken en zal worden gekeken naar alternatieve plannen. Mocht hierover geen overeenstemming worden bereikt, kan ieder van Partijen de Realisatieovereenkomst, gedeeltelijk, voor zover deze Realisatieovereenkomst ziet op de Partij die opzegt, opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden. De Realisatieovereenkomst blijft voor de andere Partijen in stand voor zover de inhoud en de strekking ervan zich daartegen niet verzetten. Opzegging door een Partij zal geschieden middels een aangetekende brief aan de andere Partijen.
- 5.3 Ingeval van beëindiging van de Realisatieovereenkomst krachtens opzegging is geen van de Partijen jegens een andere partij schadelijkt.

6 Afdwingbaarheid Realisatieovereenkomst

- 6.1 De Realisatieovereenkomst is niet in rechte afdwingbaar. Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van de Realisatieovereenkomst of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de bevoegde rechter geen beroep doen.

7 Mededinging, aanbesteding en staatssteun

- 7.1 De toepassing en uitwerking van de Realisatieovereenkomst en/of daaruit voortvloeiende maatregelen mogen niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingings- en aanbestedingsregels en staatssteunregels.

8 Ongeldigheid

- 8.1 Indien een bepaling van de Realisatieovereenkomst in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, dan wel strijdig is met de Stimuleringsregeling, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit de Realisatieovereenkomst verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de Realisatieovereenkomst blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

Publiekrechtelijke medewerking en toepasselijk recht

- 8.2 De in het kader van de Realisatieovereenkomst door Partijen te verlenen (publiekrechtelijke) medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van Partijen onverlet.
- 8.3 Op deze Realisatieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

[handtekeningenpagina volgt]

handtekeningenpagina realisatieovereenkomst

Minister van Binnenlandse Zaken en Gemeente Bergen / college van burgemeester
Koninkrijksrelaties, mede namens de en wethouders, namens deze,
Staat der Nederlanden, namens deze,

Naam: *Hugo de Jonge*

Functie: *Minister*

Datum: *28/11/2023*

Naam: *Y. Roos-Bakker*

Functie: Wethouder

Datum: *21-09-2023*

Gemeente Castricum / college van
burgemeester en wethouders,
namens deze,

Naam: P. Slettenhaar

Functie: Wethouder

Datum: 21-09-2023

Gemeente Dijk en Waard / college van
burgemeester en wethouders, namens deze,

Naam: N. Langedijk

Functie: Wethouder

Datum:

Gemeente Heiloo / college van
burgemeester en wethouders, namens
deze,

Naam: R. Vennik

Functie: Wethouder

Datum: 25-09-2023

Gemeente Uitgeest / college van burgemeester
en wethouders, namens deze,

Naam: J. Schouten

Functie: Wethouder

Datum: *25-9-2023*

Gemeente Alkmaar/ college van
burgemeester en wethouders, namens
deze



Naam: J. Nieuwenhuizen

Functie: Wethouder

Datum: 25-9-2023

BIJLAGE I - REALISATIEOVEREENKOMST[illegible]